



MAP ARKITEKTER AS
Drammensveien 130C
0277 OSLO

Vår saksbehandler
Tormod Osen

Vår ref.
2025/27983
oppgis ved alle henvendelser

Deres ref.

Dato
17.10.2025

Ranheimsvegen 91 - tilbakemelding etter oppstartsmøte

Anbefaling om oppstart av offentlig reguleringsplanarbeid



Adresse	Ranheimsvegen 91	Gnr 16 bnr 415
Planens navn/planident	Ranheimsvegen 91	r20250027
Mottatt planinitiativ	8.7.2025	
Oppstartsmøte	25.9.2025	

Postadresse:
Trondheim kommune
Byplankontoret
Postboks 2300 Torgarden
7004 TRONDHEIM

Besøksadresse:
Holtermanns veg 7

Telefon:
72 54 25 00

Organisasjonsnummer:
NO 942 110 464

E-postadresse: byplan.postmottak@trondheim.kommune.no
www.trondheim.kommune.no

Rolle	Navn	Org./firma	Kontaktinfo
Forslagsstiller	Line Gjerde Syltern med Geir Leseth	Trondheim Eiendom	line.gjerde.syltern@trondheim.kommune.no
Plankonsulent	Guy Tschudi-Madsen med Sophie Helene Svevnerud Sandaker	Map Arkitekter	gtm@mapark.no
Saksbehandler	Tormod Osen	Byplankontoret	tormod.osen@trondheim.kommune.no
Partner	Marte Hakavik Braarud	Byplankontoret	marte.hakavik.braarud@trondheim.kommune.no

Forslagsstillers planinitiativ

Planområdet ligger på Nedre Charlottenlund, nord for E6. Forslagsstiller foreslår bygging av et døgnbemannet botiltak med personalbase for hjemløse med rus- og psykisk helseproblematikk. Det planlegges 8 boenheter, og et bygg med fellesrom og ansattefunksjoner.

Adkomst legges til Ranheimsvegen. Nabotomt mot sør er kommunens produksjonskjøkken, og det planlegges felles adkomst og parkering ved produksjonskjøkkenet.

Lengst nord i planområdet inngår et allerede regulert friområde, som også er sikret i kommuneplanens arealdel som *blå/grønn struktur*, og dette skal videreføres som friområde.



Situasjonsplan

Dagens situasjon

Tomta er i dag ubebygget, og beplantet med eng og enkelte trær. Området har tidligere vært fulldyrket.

Tomta er regulert for et lignende prosjekt, men med boligformål og en noe annen utforming. Tiltaket må i plansammenheng regnes som offentlig tjenesteyting, og gjeldende plan kan derfor

ikke brukes som grunnlag for gjennomføring av prosjektet.

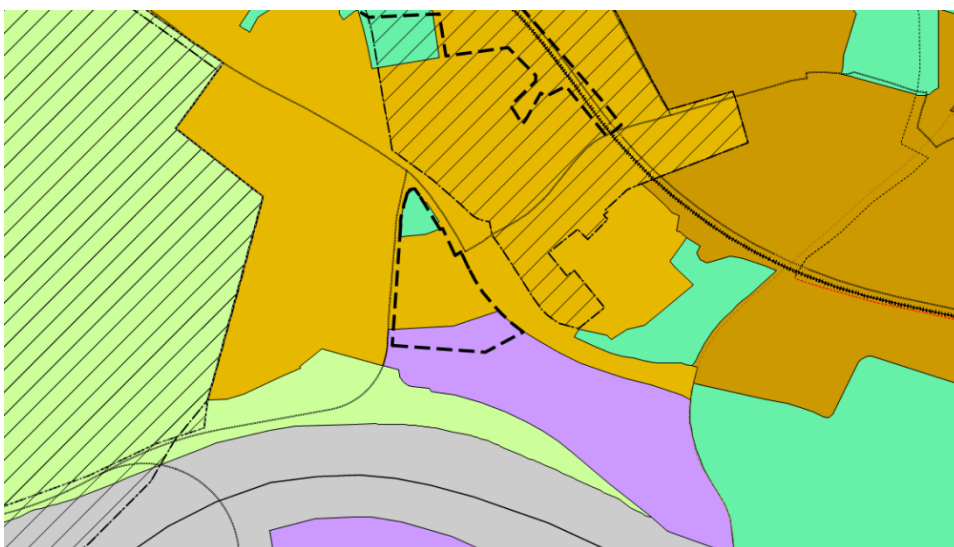


Perspektivet til venstre samsvarer med illustrasjonsplan. Til høyre vises alternativ løsning i to etasjer.

Planinitiativet er i tråd med overordnet plan

Planforslaget er i samsvar med hovedtrekk og rammer i overordnet plan. Mesteparten av arealet er avsatt til Byggesone 3 i Kommuneplanens arealdel 2022-2034 (KPA), som åpner for offentlig tjenesteyting (bl.a. helse- og omsorgsinstitusjoner). Området som foreslås videreført som friområde i krysset Fredrik B. Wallems veg/Ranheimsvegen er *blå/grønnstruktur* i KPA.

En del av arealet sør i planområdet er avsatt til *næringsbebyggelse* i KPA. Dette arealet ligger i mellom det foreslåtte prosjektet og et kommunalt produksjonskjøkken. Del av arealet er i dag i bruk som parkeringsplass for produksjonskjøkkenet. Planforslaget viderefører denne bruken, men foreslår at parkeringsplassen også skal betjene botiltaket. Arealet vil da være bundet opp av et formål som ikke er næring. Søndre del av planområdet vil dermed kunne vurderes å være i strid med formålet i KPA, men denne delen av næringsområdet (ca 2 daa) vurderes uansett ikke som stor nok til å være en selvstendig tomt for ny næringsbebyggelse.



Utsnitt fra KPA

Oppstart av arbeid med reguleringsplan anbefales

Byplankontoret anbefaler at det settes i gang arbeid med reguleringsplan for planområdet. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram, da det ikke faller under forskrift om konsekvensutredning kapittel 2.

Dette er vi enige om i det innsendte planinitiativet:

- Tunformen – plassering av bebyggelse
- Rikelig areal til å lage et grønt prosjekt
- Bebyggelsen innordner seg småhusbebyggelsen i nærområdet

Dette er vi uenig om i det innsendte planinitiativet:

Byplankontoret er ikke uenig i noe av det som er vist, men det må arbeides videre med balansen mellom skjerming av bebyggelsen og allmennhetens innsyn, og eventuell mulighet for snarveg for allmennheten gjennom området. Det bør også vurderes om det bør reguleres for to etasjer, for å sikre en bedre utnyttelsesgrad og en mer fleksibel bygningsmasse.

Råd for videre planarbeid

Tidligere reguleringer

Området er tidligere regulert i:

- r0352 Reguleringsplan for del av Rotvoll Nedre, gnr. 16 bnr. 1 og del av Grilstad, gnr. 17 bnr. 1 «Svenskjordet»
- r0352f «Svenskjordet, 16/415», en bebyggelsesplan etter PBL 1985.

Byplankontoret ber om at begge planene oppheves i forbindelse med utarbeidelse av ny plan, dette må varsles ved oppstart og være tema når planen sendes på høring.

Prosjektet ligger delvis innenfor planområdet til r0352d «Svenskjordet». Denne planen skal ikke oppheves.

Forhold til arkitekturstrategien

Forslagsstiller utfordres på å finne en balanse mellom tilpasning og egenart, og å arbeide videre med løsninger som gir noe tilbake til området. Det er stort potensiale for å lage et grønt prosjekt, og tilby bosatte i området oppgraderte grøntområder, for eksempel lengst nord på tomta.

Det anbefales at [Arkitekturstrategi for Trondheim](#) tas i bruk i planutarbeidelsen. Planforslaget må redegjøre for hvordan det oppfyller føringene i arkitekturstrategien.

Stedsanalyse

De mest definerende elementene i nærområdet er bygningstrukturen og typologi (småhusbebyggelse). Før planforslaget er komplett bør stedsanalysen suppleres:

- Vurdering av eksisterende vegetasjon.
- Eksisterende og tidligere kjente tråkk over tomta, som viktig grunnlag for å vurdere behovet for snarveger i området.

- Antikvariske verdier nord for Ranheimsvegen og tilhørende hensynssone i KPA

Vann og avløp

Se vedlagt notat. Det må utarbeides overordnet VA-plan, og ledninger over tomta må hensyntas.

Skjerming av botiltaket

Behovet for skjerming av tomta er påpekt som en utfordring og et viktig tema i det videre planarbeidet, der beboernes behov, naboenes følelse av trygghet, tomtas tilgjengelighet og prosjektets virkning på nabolaget må veies opp mot hverandre. Byplankontoret er generelt skeptisk til løsninger som fører til svak kontakt mellom prosjektet og nærmiljøet, og livløse arealer mellom byggene og de omkringliggende vegene. Vi ber om at utomhusløsningen generelt og skjerming spesielt blir tema for arbeidsmøter så snart dere har et konkret forslag til løsning.

Parkering

KPA har ikke utfyllende og fullt ut relevante bestemmelser for et slikt botiltak. Den faglige vurderingen bør vise til KPA-bestemmelsene, og kan til dels bruke bestemmelsene for bolig og byggesone 3 som retningsgivende. Parkeringsdekning må redegjøres for utfra behov, og sikres i planen. Vurdering av ansatteparkering må inkludere ansatte ved produksjonskjøkkenet, om parkeringsanlegget er felles. Det må redegjøres for hvordan prosjektet oppfyller nullvekstmålet.

Fleksibilitet og detaljering

Initiativet er på en del punkter relativt åpent, Dette gjelder bl.a. adkomst, byggenes organisering, materialbruk, høyde og plassering, utforming av utearealer og parkering.

Prosjektet er i situasjonsplanen vist med bebyggelse i en etasje, men det vurderes å regulere for to etasjer for eventuelle senere behov. Med tanke på medvirkning er det positivt at det er to konkrete (men ikke spesielt detaljerte) løsningsforslag, heller enn at byggehøyde, plassering og organisering står åpent i første runde av medvirkningen. Innen planforslaget er komplett må skisseprosjektet være konkretisert, og planen må sikre hovedgrep i prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at vedlagte illustrasjoner må vise maks utnyttelse og høyde som planen åpner opp for.

Tilbakemelding fra internt samråd

Internt samråd består av kommunale enheter. Vi har lagt fram planinitiativet der, og har fått tilbakemeldinger som er vedlagt i et eget skjema. Føringene i skjemaet gjelder for prosjektet uavhengig av dette brevet, men med følgende presiseringer og tillegg:

Vegetasjon, trær og friområde

Innspillene er delvis motstridende, spesielt når det gjelder friområdet mot nord. Dette skyldes delvis at bilder i google maps er noen år gamle. Området lengst nord har gjeldende reguleringsbestemmelse om opparbeidelse av friområde, men er pga. støy og trafikk lite egnet til lek.

Det kan vurderes å fjerne trær i planområdet, men det må fremgå i planen og inngå i vurdering av blågrønn faktor og naturmangfoldsvurderingen. Nyplanting av trær sør for planområdet kan

regnes som et kompensierende tiltak for trær som fjernes på tomta, og nedbygging av det grønne arealet. Om dette er aktuelt, må det sikres i planen, og planområdet utvides.

Det gjennomgående signalet fra byplankontoret og de andre enhetene er at tomta har et stort potensiale for grønne kvaliteter, og at friområdet gjerne kan utvides. Det bør også vurderes om det kan legges en snarveg over tomta.

Byplankontoret har gjort en ny vurdering når det gjelder om friområdet skal med i det nye planforslaget; siden vi nå ber om at de tidligere reguleringene oppheves, må friområdet videreføres i ny plan.

Adkomst og trafikk

Som MoS skriver er det positivt at dere har funnet en adkomstløsning uten rygging, men det oppveier ikke for ulempen ved å ha separate inn- og utkjøringer, spesielt ikke om det skal anlegges fortau på sørsiden av Ranheimsvegen. Prosjektet bør derfor gå videre med én samlet adkomst. Alt trafikk- og parkeringsareal på produksjonskjøkkenet som inngår i løsningen må også reguleres.

Matjord

Det mer konkrete kravet i KPA § 21.1 «Gjenbruk av matjord» gjelder i tillegg til innspillet fra samrådet. «best mulig måte for videre jordbruksproduksjon» må forstås utfra retningslinjen til bestemmelsen i KPA, dvs. nydyrking.

Planprosessen

Det er enighet i oppstartsmøtet om at planprosessen skal gjennomføres i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Varsel om oppstart

Planområdet må utvides i tråd med MoS' og Byplans innspill fra internt samråd. Areal for dagens bussholdeplasser i Ranheimsvegen, areal for et framtidig fortau mellom Kiwis avkjørsel og inn i Fredrik B. Wallems veg, alt areal for adkomst og parkering på produksjonskjøkkenets tomt, samt Ranheimsvegens vegbane forbi tomta må inkluderes. Vi ber om å få oversendt utkast før oppstart varsles.

Ved varsel om oppstart må det samtidig varsles at reguleringen r0352 og bebyggelsesplan r0252f oppheves.

Samtidig som det varsles oppstart, skal SOSI-fil med planavgrensning sendes til kart.postmottak@trondheim.kommune.no.

Medvirkning og prosess

Plankonsulent/forslagsstiller skal holde åpent informasjonsmøte med berørte parter i nabolaget. Møtet bør fortrinnsvis annonseres samtidig med varsel om igangsatt detaljplanlegging. Byplankontoret stiller gjerne på nabomøter.

Planforslag som sendes inn som komplett kan ikke påregnes endret eller supplert underveis i

saksbehandlingen hos byplankontoret, da dette vil forsinke saksbehandlingen og kunne medføre brudd på frister.

Avtale om foreløpig framdrift

- Arbeidsmøter vil holdes så snart planforslaget er mer konkret, men etter nabomøter
- Det skal avholdes nabomøte i forbindelse med varsel om oppstart
- Utkast til kart- og bestemmelser må oversendes 2 uker før kart- og bestemmelsesmøte
- Kart- og bestemmelsesmøte: tidlig 2026
- Saksbehandler skal varsles senest tre uker før komplett planforslag
- Komplett planforslag sendes inn våren 2026
- Førstegangsbehandling (frist 12 uker)
- Høring 6 uker (minimum)
- Merknadsmøte
- Andregangsbehandling

Krav til komplett planmateriale

Komplett reguleringsforslag skal utarbeides i samsvar med [Trondheim kommunes veileder for utarbeidelse av private plansaker](#).

Planmaterialet må være entydig for at planen skal kunne regnes som komplett. Det vil si at beskrivelsen av planforslaget og illustrasjoner må være i samsvar med det som sikres i plan og bestemmelser.

Risiko- og sårbarhetsanalyse

Reguleringsforslaget skal inneholde en risiko- og sårbarhetsanalyse. Det er enighet om at analysen skal omfatte ekstremvær og urban flom, overvann (også nedstrøms), trafiksikkerhet, og forhold knyttet til arealbruken.

Illustrasjoner

Planforslaget skal illustreres i tråd med vår [illustrasjonsveileder for plansaker](#).

Behandlingsfrist

12 ukers fristen gjelder ikke for offentlige planer, men vi vil prioritere saken når den sendes inn komplett.

Det er enighet om at behandlingstkostnadene faktureres i henhold til avtale om timeoppdrag.

Med hilsen
Trondheim kommune

Olav Nikolai Kvarme
avdelingsleder sør

Tormod Osen
byplanlegger

Dette er et digitalt dokument og har derfor ingen signatur

Vedlegg:

- 1 Adresseliste for plansaker Ranheimsvegen 91
- 2 Krav til komplett materiale Ranheimsvegen 91
- 3 Ranheimsvegen 91 Matrise samråd 22.9.25
- 4 Ranheimsvegen 91_internt samråd 2025.09.22_innspill fra Kommunalteknikk VA

Kopi til:

TRONDHEIM EIENDOM AS